

### A. Informácie o účtovnej jednotke

#### A. a) Obchodné meno a sídlo

Arcona Capital RE Slovakia, s.r.o.

(zmena názvu obchodného mena: do 14.09.2016 Palmer Capital RE Slovakia s.r.o.)

(zmena názvu obchodného mena: do 21.11.2012 MERE Slovakia s.r.o.)

Letná 45

040 01 Košice

Spoločnosť Arcona Capital RE Slovakia, s.r.o., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 26.09.2006 a do Obchodného registra bola zapísaná 30.09.2006 (Obchodný register Okresného súdu Košice I v Košiciach, oddiel: Sro, vložka č. 19211/V).

#### A. b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky

1. prenájom nehnuteľností, s poskytovaním doplnkových služieb - obstarávateľské služby spojené s prenájomom.
2. Správa nehnuteľností – obstarávateľské služby spojené so správou.

#### A. c) Počet zamestnancov

Spoločnosť nemá žiadnych zamestnancov.

#### A. d) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### A. e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Riadna

mimoriadna

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6

zákona NR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“)

za účtovné obdobie od 1.1.2020 do 31.12.2020.

#### A. f) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Rozhodnutím jediného spoločníka v pôsobnosti Valného zhromaždenia zo dňa 27.05.2020 bola účtovná závierka za predchádzajúce účtovné obdobie schválená.

### C. Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej závierky spoločnosti Arcona Property Fund N.V., Kollenbergweg 56, 1101 AR Amsterdam, Holandské kráľovstvo. Táto konsolidovaná účtovná závierka je k nahliadnutiu priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

### D. Ďalšie informácie

a/ rozpracované v časti E.

b/ rozpracované v časti F.

c/ rozpracované v časti G.

d/ rozpracované v časti H.

e/ rozpracované v časti I.

f/ rozpracované v časti J.

g/ rozpracované v časti K.

h/ rozpracované v časti L.

i/ rozpracované v časti M. a N.

j/ rozpracované v časti O.

k/ rozpracované v časti P.

l/ rozpracované v časti R.

**E. Informácie a účtovných zásadách a účtovných metódach****E. a) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:** áno Nie

Účtovníctvo Spoločnosť vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

**E. b) Zmeny účtovných zásad a metód:**

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného zákona o účtovníctve.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

**E. c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov,**

**Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok** sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína dňom uvedenia majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná doba používania v rokoch	metóda odpisovania	ročná odpisová sadzba v %
softvér	4	lineárna	25
goodwill	5	lineárna	20

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína dňom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevýši 1700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná doba používania v rokoch	metóda odpisovania	ročná odpisová sadzba v %
stavby	40	lineárna	2,5
stroje, prístroje a zariadenia	4 / 12	lineárna	25 / 8,33
dopravné prostriedky	4 / 6	lineárna	25 / 16,66

Odpisy sa zaokrúhľujú na celé eurá smerom nahor.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácií a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

**Cenné papiere a podiely** sa oceňujú obstarávacími cenami, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

**Nakupované zásoby** sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.) Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Zásoby obstarané zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

**Pohľadávky** sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam.

**Finančné účty** tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, oceňujú sa ich menovitou hodnotou. Riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

**Náklady budúcich období a príjmy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**Opravné položky** sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

**Rezerva** je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

**Záväzky** pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**Zamestnanecké požitky.** Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poistných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky /napr. zdravotná starostlivosť/ sa účtujú v účtovnom období, v ktorom ich zamestnanci využili.

**Splatná daň z príjmu.** Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

**Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období** sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**Operatívny prenájom:** majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vyazuje ako svoj majetok jeho vlastníka, nie nájomca.

**Cudzia mena:** majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska, ak voči danej mene nebol určený kurz Európskou centrálnou bankou, vyhlásený v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa majetok a záväzky v cudzej mene prepočítavajú na euro kurzom Európskej centrálnej banky alebo Národnej banky Slovenska vyhláseným v tento deň. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú na eurá. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**Vykazovanie výnosov:** Spoločnosť nemá výnosy z predaja výrobkov. Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.) bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

**Porovnateľné údaje:** Niektoré údaje za predchádzajúce účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia predchádzajúceho obdobia.

**E. e) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:**

Spoločnosti neboli poskytnuté dotácie na obstaranie majetku.

**E. f) Opravy chýb minulých účtovných období**

Popis významnej chyby minulých účtovných období účtovanej v bežnom období	Suma vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo nerozdelenú stratu minulých rokov (+/-)
	-
Popis nevýznamnej chyby minulých účtovných období účtovanej v bežnom období	Suma vplyvu na hospodársky výsledok bežného obdobia (+/-)

**F. Informácie o údajoch na strane aktív súvahy****F. a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť nevlastní žiaden dlhodobý nehmotný majetok.

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnutelné veci a súbory hnut. vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl. stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskyt. predd na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	29 677 959	116 468				108 792		32 404 031
Prírastky		101 999					12 081		114 080
Úbytky	484 710	5 235 651	11 890				101 999		5 834 250
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	2 016 102	24 544 307	104 578				18 874		26 683 861
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		14 884 637	42 746						14 927 383
Prírastky		3 419 280	18 323						3 437 603
Úbytky		5 235 651	11 890						5 247 541
Stav na konci účtovného obdobia		13 068 266	49 179						13 117 445
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia									0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	14 793 322	73 722				108 792		17 476 648
Stav na konci účtovného obdobia	2 016 102	11 476 041	55 399				18 874		13 566 416

Významný medziročný pokles v stálych aktívach je spôsobený predajom dvoch nehnuteľností – budov na Krivej ulici 18 a 23 v mesiaci október 2020.

Tabuľka č. 3:

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samost hnuteľné veci a súbory hnut vecí	Pest. celky trvalých porastov	Zákl stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt. pred na DHM	Spolu
A	b	c	d	e	f	g	h	i	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	29 397 064	94 928				140 145		32 132 949
Prírastky		280 895	21 540				271 082		573 517
Úbytky							302 435		302 435
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	2 500 812	29 677 959	116 468				108 792		32 404 031
Oprávk									
Stav na začiatku účtovného obdobia		14 143 553	35 705						14 179 258
Prírastky		741 084	7 041						748 125
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		14 884 637	42 746						14 927 383
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia									0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	2 500 812	15 253 511	59 223				140 145		17 953 691
Stav na konci účtovného obdobia	2 500 812	14 793 322	73 722				108 792		17 476 648

**F. b) Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku :**

Poistený majetok	Poistná suma (v celých EUR)	Platnosť zmluvy od - do
Budovy - nehnuteľnosti	36 275 000	od 16.06.2017 do 11.02.2020
Budovy - nehnuteľnosti	36 275 000	od 11.02.2018 do 11.02.2020
Budovy - nehnuteľnosti	36 275 000	od 11.02.2020 do 11.02.2021
Sklo	3 640	od 11.02.2017 do 11.02.2020
Sklo	3 640	od 11.02.2020 do 11.02.2021
Strata nájomného	4 700 000	od 11.02.2017 do 11.02.2020
Strata nájomného	4 700 000	od 11.02.2020 do 11.02.2021
Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu	350 000	od 11.02.2017 do 11.02.2020
Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu	350 000	od 11.02.2020 do 11.02.2021

Dlhodobý majetok Spoločnosti je poistený v poisťovni Allianz Poist'ovňa, a.s. pre prípad škôd spôsobených krádežou a živelnou pohromou a poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu.

**F. c) Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku a dlhodobom hmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo a o dlhodobom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať**

Na nehmotný majetok Spoločnosti nie je zriadené záložné právo.

K nehnuteľnostiam Spoločnosti bolo zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

**F. d) Prehľad o dlhodobom nehmotnom a hmotnom majetku, pri ktorom vlastnícke práva nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, alebo ktorý užíva ÚJ na základe zmluvy o výpožičke:****F. e) Prehľad o dlhodobom nehnuteľnom majetku, pri ktorom nebolo vlastnícke právo zapísané vkladom do katastra nehnuteľností ku dňu zostavenia účtovnej závierky a táto ho užíva:**

K vyššie uvedeným bodom F.d) – F.e) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

**F. f) Charakteristika Goodwilu:****F. g) Prehľad o položkách účtovaných na účte 097 - Opravná položka k nadobudnutému majetku:****F. h) Prehľad o výskumnej a vývojovej činnosti v bežnom období:****F. i) Informácie k časti F. písm. i) prílohy č. 3 o štruktúre dlhodobého finančného majetku****F. j) Informácie o dlhodobom finančnom majetku****F. j) a l) Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách****F. m) Informácie o dlhodobom finančnom majetku****F. n) Ocenenie dlhodobého finančného majetku ku dňu zostavenia účtovnej závierky:****F. o) Informácie o opravných položkách k zásobám****F. p) Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať****F. q) Informácie o zákazkovej výrobe a o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj**

K vyššie uvedeným bodom F.f.) - F.q) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

**F. r) Informácie o vývoji opravnej položky k pohľadávkam**

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohl'. z obchodného styku	213 469	26 224	52 190		187 503
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohl'. voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>213 469</b>	<b>26 224</b>	<b>52 190</b>		<b>187 503</b>

**F. s) Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok**

Tabuľka č. 1

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku			
Iné pohľadávky	307 182		307 182
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>307 182</b>		<b>307 182</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	12 070	518 383	530 453
Pohľadávky voči spoločn. členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>12 070</b>	<b>518 383</b>	<b>530 453</b>

Tabuľka č. 2

<b>Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
a	b	c
Pohľadávky po lehote splatnosti	309 492	211 578
Pohľadávky so zostatk. dobou spl. do jedného roka	220 961	233 508
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>530 453</b>	<b>445 086</b>
Pohl. so zostatkovou dobou spl. 1 - 5 rokov	307 182	358 460
Pohl. so zostatkovou dobou spl. dlhšou ako 5 rokov		
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>307 182</b>	<b>358 460</b>

**F. t) a u) Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

<b>Opis predmetu záložného práva</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	
	<b>Hodnota predmetu</b>	<b>Hodnota pohľadávky</b>
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	x	
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	530 453
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	

**F. v) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke**

Vid' bod G. f)

**F. w) Informácie o krátkodobom finančnom majetku**

Tabuľka č. 1

<b>Názov položky</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
Pokladnica, ceniny	1 452	2 929
Bežné bankové účty	367 125	606 829
<b>Spolu</b>	<b>368 577</b>	<b>609 758</b>

**F. x) Informácie o vývoji opravnej položky ku krátkodobému finančnému majetku**

**F. y) Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať**

**F. za) Informácie o ocenení krátkodobého finančného majetku, ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka reálnou hodnotou**

K vyššie uvedeným bodom F.x), F.y), F. za) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

**F. zb) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane aktív**

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>26 274</b>	<b>40 935</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>40 569</b>	<b>62 576</b>
poistné	1 192	
ostatné	39 377	62 576
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>93 362</b>	<b>179 632</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>90 304</b>	<b>94 008</b>
Príjmy z predaja nehnuteľnosti		

**F. zc) Informácie prílohy č. 3 o majetku prenajatom formou finančného prenájmu**

Spoločnosť neúčtovala o majetku prenajatom formou finančného prenájmu.

**G. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy****G. a) 1, 2, 4, 6) Údaje o vlastnom imaní:****Popis základného imania, výška upísaného imania nezapísaného v OR:**

Spoločnosť neeviduje upísané imanie nezapísané v OR

Informácie k údajom o zmenách vlastného imania – vid'. bod P

**G. a. 3) Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Účtovný zisk</b>	<b>438 583</b>
<b>Rozdelenie účtovného zisku</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	21 929
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov (použitý na úhradu straty z minulých období)	416 654
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
<b>Spolu</b>	<b>438 583</b>

**G. a.5) Prehľad o zisku a strate, ktorá nebola účtovaná ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania:**

Pre vyššie uvedený bod G.a.5) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

**G. b.) Informácie o rezervách**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku Účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci Účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>133 078</b>	149 054	133 078		<b>149 054</b>
energie	<b>88 174</b>	94 247	88 174		<b>94 247</b>
účtovná závierka	<b>0</b>	0	0		<b>0</b>
audit	<b>0</b>	0	0		<b>0</b>
ostatné	<b>44 904</b>	54 807	44 904		<b>54 807</b>
<b>Nevyfakturované dodávky</b>	<b>17 657</b>	24 857	17 657		<b>24 857</b>

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku Účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci Účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>					
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>102 404</b>	133 078	102 404		<b>133 078</b>
energie	<b>60 045</b>	88 174	60 045		<b>88 174</b>
účtovná závierka	<b>0</b>	0	0		<b>0</b>
audit	<b>0</b>	0	0		<b>0</b>
ostatné	<b>42 359</b>	44 904	42 359		<b>44 904</b>
<b>Nevyfakturované dodávky</b>	<b>32 738</b>	17 657	32 738		<b>17 657</b>

**G. c) a d) Informácie o záväzkoch**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr.predch. účt. obd.
Záväzky po lehote splatnosti	43 987	26 081
Záväzky so zost. dobou spl. do jedného roka vrátane	487 600	265 332
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>531 587</b>	<b>291 413</b>
Záväzky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (bankové úvery)	8 611 558	12 073 004
Záväzky so zost. dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé bankové úvery spolu</b>	<b>8 611 558</b>	<b>12 073 004</b>
Záväzky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám)	0	2 576 583
Záväzky so zost. dobou spl. jeden rok až päť rokov (ostatné záväzky z obchodného styku – zádržné a dlhodobé prijaté preddavky)	60 506	91 189
Záväzky so zost. dobou splatnosti nad päť rokov		
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>60 506</b>	<b>2 667 772</b>

**G. f) Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:</b>	<b>1 462 770</b>	<b>1 706 953</b>
odpočítateľné	1 461 431	1 692 224
zdaniteľné	1 339	14 729
<b>Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:</b>		
odpočítateľné		
zdaniteľné		
<b>Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti</b>		
<b>Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty</b>		
<b>Sadzba dane z príjmov ( v %)</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
<b>Odložená daňová pohľadávka</b>	<b>307 182</b>	<b>358 460</b>
<b>Uplatnená daňová pohľadávka</b>		
Zaúčtovaná ako náklad	51 278	-3117
Zaúčtovaná do vlastného imania		
<b>Odložený daňový záväzok</b>		
<b>Zmena odloženého daňového záväzku</b>		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		

**G. g) Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu**

Spoločnosť nezamestnáva žiadnych pracovníkov – neúčtuje o sociálnom fonde.

**G. h) Informácie o vydaných dlhopisoch**

Spoločnosť nevlastní dlhopisy.

**G. i) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>					
<b>Dlhod. časť úveru SLSP</b>	EUR	3M EURIBOR +2,45	30.09.2024	8 611 558	12 073 004
	EUR				
<b>Krátkodobé bankové úvery</b>					
<b>Krátkod. časť dlhod. úveru SLSP</b>	EUR	3M EURIBOR +2,45	30.09.2024	744 000	944 000

Úver bol k 30.09.2019 refinancovaný a k 04.10.2019 navýšený o sumy 3 218 061 eur a 150 000 eur. Zároveň bola upravená splatnosť do 30.09.2024.

Dňa 23.10.2020 bola zrealizovaná mimoriadna splátka vo výške 2 717 446,00 eur.

Tabuľka č. 2

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
<b>Dlhodobé pôžičky</b>					
Úver od spoločníka Arcona Property Fund N.V. (skôr Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.) - istina	EUR	12M EURIBOR +4,00	31.12.2021	0	2 380 390
Úver od spoločníka Arcona Property Fund N.V. (skôr Palmer Capital Emerging Europe Property Fund N.V.) - úroky	EUR	12M EURIBOR +4,00	31.12.2021	0	196 194
<b>Krátkodobé pôžičky</b>					
<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b>					

**G. j) Informácie o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
predpis úrokov z úverov: Slovenská sporiteľňa		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 823	4 862
prijatá platba za prenájom	1 823	4 862
prijatá platba za ubytovanie -študenti		

**G. k) Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie****G. l) Informácie o položkách zabezpečených derivátmi****G. m) Informácie o majetku prenajatom formou finančného prenájmu**

K vyššie uvedeným bodom G.k), G.l), G.m) Spoločnosť nemá obsahovú náplň

***H. Informácie k údajom vykázaným vo výnosoch*****H. a) Informácie o tržbách za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony predstavujú tržby z nájmov a súvisiacich služieb.

**H. b) Informácie o zmene stavu vnútroorganizačných zásob****H. c) Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov**

K vyššie uvedeným bodom H.b) a H.c) Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

**H. d) až f) Informácie o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hosp. činnosti, z toho:</b>	<b>13 087</b>	<b>1 901</b>
tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku		
zmluvné pokuty a penále	0	0
výnosy z poistných plnení	0	0
výnosy z odpísaného záväzku	0	0
Prepočet uplatnenej DPH ročným koeficientom		
Ostatné	13 087	1 901
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>242</b>	<b>59</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>241</i>	<i>59</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Prijaté bankové úroky	0	0
<b>Mimoriadne výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**H. g) Informácie o čistom obrate**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	4 287 638	4 808 578
Tržby za tovar		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	13 087	1 901
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	5 850 000	0
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>10 150 725</b>	<b>4 810 479</b>

**I. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch**

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>1 971 059</b>	<b>1 901 069</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti</i>	21 585	24 153
<i>Ost. významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<b>1 949 474</b>	<b>1 876 916</b>
Opravy a údržba	319 321	411 452
Správa nehnuteľností	260 246	255 392
Stráženie a bezpečnostné služby	363 780	346 934
Upratovanie	190 990	193 283
Odvoz a likvidácia odpadu	3 143	4 975
Stočné	46 307	56 165
Poštové a telekomunikačné služby	5 946	3 574
Nájomné platené	11 179	10 886
Účtovníctvo a zostavenie účtovnej závierky	53 100	53 100
Právne služby	30 318	35 035
Oceňovanie a ekonomické poradenstvo	372 948	375 168
Provízie	212 885	58 477
Ostatné služby	79 311	72 475
<b>Ost. významné položky nákladov z hosp. činnosti, z toho:</b>	<b>3 596 938</b>	<b>272 525</b>
Daň z nehnuteľnosti	114 624	78 114
Pokuty a penále	5 051	485
Miestne poplatky – daň z ubytovania	14 345	12 605
Miestne poplatky – komunálny odpad	94 277	67 232
Odpis pohľadávok	222	2 662
Tvorba opravnej položky k pohľadávkam	26 224	13 091
Poistné	16 175	16 620
Ostatné náklady – koeficient DPH	100 807	79 410
Zostatková cena predaného majetku	3 198 789	0
Ostatné	26 424	2 306

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>404 991</b>	<b>495 675</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	1 024	554
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	403 967	495 121
úroky z úveru Tatra Banka	0	0
úroky z úveru SLSP	302 363	274 641
úroky z pôžičky od spoločníka	79 552	196 194
ostatné platené úroky		
bankové poplatky	22 052	24 286
ostatné finančné náklady		
<b>Mimoriadne náklady, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### J. Informácie k údajom o daniach z príjmov

#### J. a) až e) Informácie o daniach z príjmov – odložené dane

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predch. účt. období, ku ktorým sa v predch. účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daň. záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

K bodu J. a)-e) Spoločnosť nemá obsahovú náplň (odložená daňová pohľadávka – viď bod G. f).

**J. f) a g) Informácie o daniach z príjmov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 683 275	x	x	564 363	x	x
teoretická daň	x	563 488	21	x	118 516	21
Daňovo neuznané náklady	262 899	55 209	21	206 317	43 327	21
Výnosy nepodliehajúce dani	478 102	100 401	21	156 883	32 945	21
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Spolu	2 468 072	518 296	21	613 797	128 897	21
Splatná daň z príjmov	x	518 296	21	x	128 897	21
Daň z úroku	x	0		x	0	
Odložená daň z príjmov	X	51 278		X	3117	
Celková daň z príjmov	x	569 574		x	125 780	

**K. Informácie k údajom na podsúvahových účtoch**

Spoločnosť neúčtovala na podsúvahových účtoch.

**L. Informácie k údajom o iných aktívach a iných pasívach**

**L. a) a b) Informácie o podmienených záväzkoch**

Tabuľka č. 1

Druh podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		
Zo zmluvy o podriadenom záväzku		
Z ručenia		
Iné podmienené záväzky		

Tabuľka č. 2

Druh podmieneného záväzku	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Hodnota celkom	Hodnota voči spriazneným osobám
Zo súdnych rozhodnutí		
Z poskytnutých záruk		
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov		

Spoločnosť neviduje vyššie uvedené podmienené záväzky voči spriazneným osobám.

#### L. c) Informácie o podmienenom majetku

Pre uvedený bod Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

#### M. Informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov

Členom štatutárnych orgánov neboli v roku 2020 vyplatené žiadne príjmy.

#### N. Informácie k údajom o ekonomických vzťahoch so spriaznenými osobami

Tabuľka č. 1

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch účtovné obdobie
a	b	c	d
	01		
	02		
Arcona Capital Czech Republic s.r.o.	03	372 948	375 168

Tabuľka č. 2

Dcérska účtovná jednotka/Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch účtovné obdobie
a	b	c	d
Materská účtovná jednotka	08	0	2 576 583
	11	0	0

**Vysvetlivky:**

Kód druhu obchodu	Druh obchodu:
1	kúpa
2	predaj
3	poskytnutie služby
4	obchodné zastúpenie
5	licencia
6	transfer
7	know-how
8	úver, pôžička
9	výpomoc
10	záruka
11	iný obchod

Vyššie uvedené obchody medzi spriaznenými osobami boli uzatvorené na základe obvyklých obchodných podmienok.

**N. a)** zoznam obchodov **neuzavretých na základe obvyklých obchodných podmienok**, ktoré sa uskutočnili medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami **uvedenými v časti L. písm. b)**, a to 1. druh obchodu, napríklad kúpa alebo predaj, poskytnutie služby, obchodné zastúpenie, licencie, transfery, know-how, úver, pôžička, výpomoc, záruka, 2. významná charakteristika obchodu, a to najmä hodnotové vyjadrenie obchodu alebo percentuálne vyjadrenie obchodu k celkovému objemu obchodov realizovaných účtovnou jednotkou, informácia o neukončených obchodoch v hodnotovom vyjadrení obchodu alebo percentuálnom vyjadrení obchodu k celkovému objemu obchodov realizovaných účtovnou jednotkou a informácia o cenách realizovaných obchodov medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami,

**N. b)** o obchodoch podľa písmena a), ktoré sú rovnakého druhu a uvádzajú sa kumulovane okrem informácií o týchto obchodoch, ktoré sa v súlade s požiadavkami na uvádzané informácie podľa § 3 ods. 1 uvádzajú samostatne.

K vyššie uvedeným bodom **N.a) bod 1-2 a N.b)** Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

***O. Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky***

Spoločnosť pozorne sleduje vývoj epidémie Coronavirus. Je zrejmé, že vplyv epidémie na zdravie a ekonomický dopad opatrení vlády na obmedzenie jej šírenia má vážne negatívne účinky na trhové prostredie, v ktorom spoločnosť pôsobí. Spoločnosť bude priebežne prehodnocovať a upravovať svoju stratégiu a činnosti tak, aby reagovali na tieto účinky hneď, ako budú zrejmé. Je možné, že by to mohlo mať za následok významné zmeny v prevádzkovej výkonnosti spoločnosti v roku 2021.

Potvrdzujeme, že sme posúdili vplyv modelu Covid-19 na finančné výkazy za rok končiaci sa 31. decembra 2020. To zahŕňalo náš najlepší odhad ich vplyvu na výšku nájomného a príjem z prenájmu, našu schopnosť inkasovať pohľadávky a platiť záväzky, generovať budúce príjmy a financovanie prístupu. Potvrdzujeme, že ich vplyv, ako je opísaný, je úplný a primerane uvedený v poznámke O. - nasledujúce udalosti.

**P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania**

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 033 194				3 033 194
Vlastné akcie a obch. podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohl' za upísané vl. imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	5 059 388		315 168		4 744 220
Zákonný RF (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oc. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	104 511	21 929			126 440
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk min. obd	0				0
Neuhradená strata min. obd	-5 697 102	416 653			-5 280 449
VH bežného účt. Obdobia	438 583	2 113 701		438 583	2 113 701
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vl. imania					
Účet491:vl.imanieFO-podnikat					

Tabuľka č.2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	3 033 194				3 033 194
Vlastné akcie a obch. podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohl' za upísané vl. imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	5 059 388				5 059 388
Zákonný RF (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oc. rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond	79 645	24 866			104 511
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk min. obd	0				0
Neuhradená strata min. obd	-6 169 562	472 460			-5 697 102
VH bežného účt. Obdobia	497 326	438 583		497 326	438 583
Vyplatené dividendy	3 033 194				3 033 194
Ostatné položky vl. imania					
Účet491:vl.imanieFO-podnikat.					

Spoločnosť bola založená peňažným vkladom jediného spoločníka. Výsledok hospodárenia za rok 2019, zisk, vo výške 438 583 EUR, bola na základe Rozhodnutia jediného spoločníka v pôsobnosti valného zhromaždenia zo dňa 27.05.2020 preúčtovaná na účet nerozdeleného zisku minulých období, časť vo výške 21 929 EUR bola použitá na navýšenie zákonného rezervného fondu, časť vo výške 416 654 EUR bola použitá na úhradu straty z minulých období.

O výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2020 rozhodne Valné zhromaždenie.